RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

Windsor

WINDSOR VACANCY RATE HIGHEST IN CANADA

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2004

IN THIS ISSUE

1. Windsor Vacancy rate soars
2. Summary and Forecast
3. Availability rates
4. Vacancy rates across Canada
5-7 Apartment vacancy rates and rent tables
8. Methodology

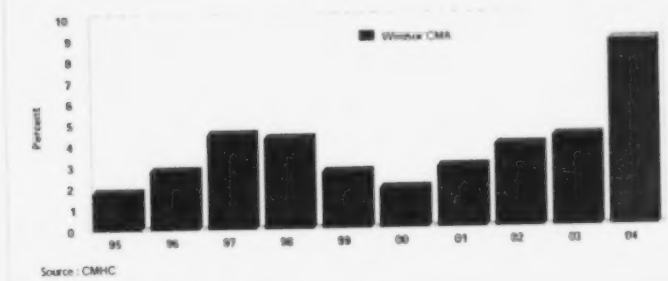
Tenants had their choice of rental units this year as the apartment vacancy rate more than doubled in the Windsor Census Metropolitan Area (CMA). For the fourth year in a row the vacancy rate increased. The rate hit 8.8 per cent, up from 4.3 per cent recorded in the October 2003 survey, making Windsor the highest vacancy rate in Canada.

Several different factors have contributed to the greater number of vacant units. Firstly, the lure of low mortgage rates and the comparable carrying cost between homeownership and rental payments enticed renters in the homeownership market. With an average MLS house price of $160,000 in the greater Windsor area, the carrying costs for principal and interest of a home with 25 per cent down was $807 in September versus an average rent for a 3 bedroom apartment of $903. Multiple family units are even more affordable and developers have been actively targetting the first-time buyer. As a result the number of vacant rental units increased from 635 units last year to 1,317 units in 2004.

Secondly, those first time buyers who opted to buy a new multiple family unit generally have to wait up to 2 years from marketing to completion and move-in. With over 300 new row and apartment ownership units completed in the first three quarters of 2004, many renters had vacated their units by the October survey.

Thirdly, in-migration to Windsor has been strongest in the 35-49 year age category which has traditionally been associated with homeownership. In-migration was recently highest in the 2000-2002 period. New migrants tend to rent first and then turn to

Vacancy rate is on the rise



Source : CMHC

Margot Stevenson
CMHC Market Analysis, London Office
Tel: (519) 873-2407 Fax: (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

105-02627/

homeownership after two-three years. This group has had a significant impact on the strong homeownership market in Windsor over the last two years. In-migration has dropped down due to lack of employment growth and in turn taken the pressure off of rental demand.

Windsor City rates jump

All four zones within the city of Windsor showed increases in the vacancy rate, but Zone 1 in the core and Zone 4 in the west end of the city more than doubled. Zone 1 had the highest rate at 10.8 per cent as many renters left for recently completed multiple ownership units. This zone also has the most units. Zone 4's rate was adversely impacted by a newly completed university residence as well as a number of original single family homes being used as student accommodations.

Rates in larger buildings were lower than smaller buildings indicating the impact that on-site management has in attracting and keeping tenants. Rates were highest in the 1-4 storey buildings and also buildings with 3-5 units.

Windsor CMA apartment rents

The significant rise in the Windsor CMA vacancy rate erased all upward pressure on rents. Higher vacancy rates this year translate into no increase in the average one and two bedroom rent while both bachelor and three bedroom rents dropped. Over the previous several years Windsor's two bedroom rent has increased at a greater pace than similar markets in southwestern Ontario. Specifically the London market, and is still 2.4 per cent above the average $758 two bedroom rent in London.

Windsor's stagnant rents did not even move by the allowed amount this year under the Tenant Protection Act guideline. Landlords are unable to pass on cost increases due to oversupply and competition. Landlords are focusing on keeping current tenants and even offering incentives such as one month free rent and foregoing the last month security deposit.

Rents by quintile indicate that the higher the rent for a unit type the lower the vacancy rate showing that landlords who maintain their units in good shape can still keep and attract tenants.

Summary and Forecast

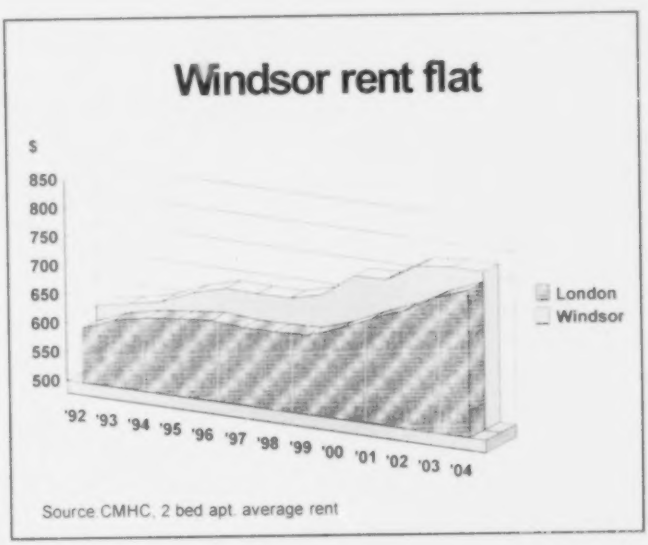
Much of the increase in the vacancy rate has been due to a decline in rental accommodation demand due to the low relative costs in the ownership market.

Low mortgage rates continue to lure tenants into the ownership market at a faster rate than new households are entering the rental market.

Job creation in 2005 will encourage the creation of new households looking for rental accommodation and result in a modest decrease in the apartment vacancy rate from 8.8 per cent to 6.5 per cent.

Rising home prices in the ownership market and coupled with slightly higher mortgage rates will increase the cost of homeownership relative to the rental market.

The average 2-bed rent apartment rent is forecast to increase less than one per cent in 2005 to $779 due to the oversupply and competition for tenants.



Availability rates indicate that movement to homeownership remains strong

This year for the first time, CMHC has piloted the availability rate survey for apartments in the Windsor CMA in 2004. According to the Rental Market Survey results, 10.5 per cent of 2 bedroom rental apartments are available in the Windsor market. The availability rate is 1.8 percentage points higher than the vacancy rate. The availability rate not only includes the vacant units but also units for which the existing tenant has given, or has received, notice to move and for which the a new tenant has not signed a lease. Availability rates give a slightly broader indication of the trends in the available rental supply.

Growth in the vacancy rate is in part explained by the fact that many households made the switch from renting to owning because of the narrowed gap between the cost of renting and the cost of owning a home.

Availability results indicate that the homeownership movement continues to remain strong. It also indicates that with numerous vacant units available, some renters are seeking a new unit that better meets their needs. Although sample size may be an issue, this factor is particularly evident in explaining the large gap between the availability rate and the vacancy rate for bachelor units.

Gaps between availability and vacancy rate are higher in the west

In zone 4 (west) near the university, the vacancy rate and the availability rate for one bedroom apartments was the greatest. This can largely be accounted for by the temporary need for accommodation of students and the extra supply targetting this group which is not included in our survey. (Residences and non self-contained rental units).

In zone 1, downtown the one bedroom rate is also high but the two bedroom availability rate is the highest at 13.2 per cent. Many of the people who chose to live in this central location moved to ownership and purchased newly completed multiple units due to the comparable affordability.

Apartment Vacancy and Availability Rates by Zone and Bedroom Type
Privately Initiated apartment with at least 3 units
Windsor CMA

	2004							
Rental	**Bachelor**		**1 Bedroom**		**2 Bedroom**		**3 Bedroom +**	
Sub-market	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate
Zone 1 - Centre	13.0	16.4	9.4	11.3	11.8	13.2	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	7.8	9.9	8.2	8.7	**	**
Zone 3 - E. Outer	6.3	8.1	4.7	6.5	10.4	11.2	**	**
Zone 4 - West	9.5	11.2	10.8	12.5	7.1	9.5	**	**
Zones 1-4 Windsor City	10.9	13.3	8.5	10.3	9.7	11	9.0	9
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	**	**	**	**	2.2	2.9	**	**
Windsor CMA	**11.0**	**13.3**	**8.2**	**10.0**	**9.2**	**10.5**	**8.8**	**8.8**

Availability rates indicate that movement to homeownership remains strong

This year for the first time, CMHC has piloted the availability rate survey for apartments in the Windsor CMA in 2004. According to the Rental Market Survey results, 10.5 per cent of 2 bedroom rental apartments are available in the Windsor market. The availability rate is 1.8 percentage points higher than the vacancy rate. The availability rate not only includes the vacant units but also units for which the existing tenant has given, or has received, notice to move and for which the a new tenant has not signed a lease. Availability rates give a slightly broader indication of the trends in the available rental supply.

Growth in the vacancy rate is in part explained by the fact that many households made the switch from renting to owning because of the narrowed gap between the cost of renting and the cost of owning a home.

Availability results indicate that the homeownership movement continues to remain strong. It also indicates that with numerous vacant units available, some renters are seeking a new unit that better meets their needs. Although sample size may be an issue, this factor is particularly evident in explaining the large gap between the availability rate and the vacancy rate for bachelor units.

Gaps between availability and vacancy rate are higher in the west

In zone 4 (west) near the university, the vacancy rate and the availability rate for one bedroom apartments was the greatest. This can largely be accounted for by the temporary need for accommodation of students and the extra supply targetting this group which is not included in our survey. (Residences and non self-contained rental units).

In zone 1, downtown the one bedroom rate is also high but the two bedroom availability rate is the highest at 13.2 per cent. Many of the people who chose to live in this central location moved to ownership and purchased newly completed multiple units due to the comparable affordability.

Apartment Vacancy and Availability Rates by Zone and Bedroom Type
Privately Initiated apartment with at least 3 units
Windsor CMA

	2004							
Rental	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate	Vacancy Rate	Availability Rate
Zone 1 - Centre	13.0	16.4	9.4	11.3	11.8	13.2	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	7.8	9.9	8.2	8.7	**	**
Zone 3 - E. Outer	6.3	8.1	4.7	6.5	10.4	11.2	**	**
Zone 4 - West	9.5	11.2	10.8	12.5	7.1	9.5	**	**
Zones 1-4 Windsor City	10.9	13.3	8.5	10.3	9.7	11	9.0	9
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	**	**	**	**	2.2	2.9	**	**
Windsor CMA	**11.0**	**13.3**	**8.2**	**10.0**	**9.2**	**10.5**	**8.8**	**8.8**

National Apartment Vacancy Rate Rises

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have added new rental supply in some centres.

Despite the higher vacancy rates in many centres, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need: for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay, and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates.

Average rents for two-bedroom apartments increased in all major centres, except Windsor where rents were unchanged. The greatest increase occurred in both Sherbrooke and Québec where rents were up 5.1 per cent, and in Trois-Rivières where rents were up 4.8 per cent. Average rents in Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (NB), and London were all up by three per cent or more. The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($984), and Ottawa ($940). The lowest average rents were in Trois-Rivières ($457) and Saguenay ($459).

A new measure called the availability rate has been introduced on a pilot basis this year in all 28 major centres across Canada. The average rental apartment availability rate in Canada's 28 major centres was 3.9 per cent in October 2004.

Privately initiated Apartment structures, 3 Units and over

2004 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2003	2004
1	Victoria CMA	1.1	0.6
2	Sherbrooke CMA	0.7	0.9
3	Québec CMA	0.5	1.1
3	Winnipeg CMA	1.3	1.1
5	Trois-Rivières CMA	1.5	1.2
6	Vancouver CMA	2.0	1.3
7	Montréal CMA	1.0	1.5
8	Gatineau CMA	1.2	2.1
9	Kingston CMA	1.9	2.4
10	St. Catharines-Niagara CMA	2.7	2.6
10	Greater Sudbury CMA	2.6	2.6
12	Regina CMA	2.1	2.7
13	Abbotsford CMA	2.5	2.8
14	Halifax CMA	2.3	2.9
15	St. John's CMA	2.0	3.1
16	Oshawa CMA	2.9	3.4
16	Hamilton CMA	3.0	3.4
18	Kitchener CMA	3.2	3.5
19	London CMA	2.1	3.7
20	Ottawa CMA	2.9	3.9
	Charlottetown CA*	3.5	4.2
21	Toronto CMA	3.8	4.3
22	Calgary CMA	4.4	4.3
23	Thunder Bay CMA	3.3	5.0
24	Edmonton CMA	3.4	5.3
24	Saguenay CMA	5.2	5.3
26	Saint John CMA	5.2	5.8
27	Saskatoon CMA	4.5	6.3
28	Windsor CMA	4.3	8.8
	CANADA	2.2	2.7

(1) Weighted average of the 28 Metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs prior to 2002.
*Census Agglomeration (CA)

TABLE A1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	4.7	10.8	7.5	13.0	3.7	9.4	5.5	11.8	**	**
Zone 2 - E. Inner	4.5	8.2	**	**	4.8	7.8	4.1	8.2	**	**
Zone 3 - E. Outer	4.6	7.3	1.1	6.3	3.5	4.7	6.8	10.4	**	**
Zone 4 - West	3.4	9.1	2.7	9.5	2.9	10.8	3.2	7.1	**	**
Zones 1-4 Windsor City	4.3	9.1	4.8	10.9	3.6	8.5	5.1	9.7	6.0	9.0
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	2.8	2.3	**	**	**	**	**	2.2	**	**
Windsor CMA	**4.3**	**8.8**	**4.9**	**11.0**	**3.5**	**8.2**	**4.9**	**9.2**	**6.0**	**8.8**

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE A2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	557	5,138	68	522	260	2,767	201	1,705	**	**
Zone 2 - E. Inner	167	2,049	**	**	78	1,002	71	866	**	**
Zone 3 - E. Outer	257	3,522	22	346	77	1,621	155	1,491	**	**
Zone 4 - West	310	3,404	20	210	196	1,817	91	1,273	**	**
Zones 1-4 Windsor City	1,291	14,113	126	1,158	611	7,207	517	5,336	37	412
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	12	533	**	**	**	**	7	321	**	**
Windsor CMA	**1,317**	**14,951**	**128**	**1,165**	**620**	**7,567**	**531**	**5,774**	**39**	**445**

TABLE A1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	4.7	10.8	7.5	13.0	3.7	9.4	5.5	11.8	**	**
Zone 2 - E. Inner	4.5	8.2	**	**	4.8	7.8	4.1	8.2	**	**
Zone 3 - E. Outer	4.6	7.3	1.1	6.3	3.5	4.7	6.8	10.4	**	**
Zone 4 - West	3.4	9.1	2.7	9.5	2.9	10.8	3.2	7.1	**	**
Zones 1-4 Windsor City	4.3	9.1	4.8	10.9	3.6	8.5	5.1	9.7	6.0	9.0
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	2.8	2.3	**	**	**		**	2.2	**	**
Windsor CMA	**4.3**	**8.8**	**4.9**	**11.0**	**3.5**	**8.2**	**4.9**	**9.2**	**6.0**	**8.8**

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE A2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	557	5,138	68	522	260	2,767	201	1,705	**	**
Zone 2 - E. Inner	167	2,049	**	**	78	1,002	71	866	**	**
Zone 3 - E. Outer	257	3,522	22	346	77	1,621	155	1,491	**	**
Zone 4 - West	310	3,404	20	210	196	1,817	91	1,273	**	**
Zones 1-4 Windsor City	1,291	14,113	126	1,158	611	7,207	517	5,336	37	412
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	12	533	**	**	**	**	7	321	**	**
Windsor CMA	**1,317**	**14,951**	**128**	**1,165**	**620**	**7,567**	**531**	**5,774**	**39**	**445**

TABLE A3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%)
Windsor CMA

No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	7.5	7.4	13.7	**	**	4.7	11.3	8.7	14.9	**	15.6
6 - 19 Units	4.5	5.0	10.9	8.5	16.4	5.5	12.0	3.2	8.6	**	**
20 - 49 Units	3.2	3.6	8.1	3.9	8.2	3.5	9.4	3.8	6.3	**	**
50 - 99 Units	2.6	2.6	4.9	**	9.3	1.4	3.6	3.7	6.2	**	5.4
100+ Units	3.3	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
All Sizes	3.9	4.3	8.8	4.9	11.0	3.5	8.2	4.9	9.2	6.0	8.8

TABLE A4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%)
Windsor CMA

Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	5.5	6.1	11.5	6.6	13.4	5.0	10.9	7.0	11.6	9.9	11.7
5 - 9 Storeys	1.6	1.6	4.8	2.5	4.6	1.4	4.6	2.0	5.4	**	**
10+ Storeys	2.9	2.6	**	**	**	2.5	**	3.3	**	**	**
All heights	3.9	4.3	8.8	4.9	11.0	3.5	8.2	4.9	9.2	6.0	8.8

TABLE A5: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
Windsor CMA

Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	450	433	634	640	773	776	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	654	622	777	783	**	**
Zone 3 - E. Outer	537	534	683	682	794	778	**	**
Zone 4 - West	514	526	645	650	775	776	**	**
Zones 1-4 Windsor City	494	488	651	649	779	778	968	913
Zone 5 - Amherstburg Twp	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Remainder	**	**	**	**	**	**	**	**
Windsor CMA	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLE A6: APARTMENT RENTS

Average Rents by size of building ($)
Windsor CMA

No. of Rental Units	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
in the Building	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	604	613	**	**	515	524	634	642	**	845
6 - 19 Units	634	636	449	483	585	592	723	724	**	**
20 - 49 Units	695	676	498	495	651	641	808	780	**	**
50 - 99 Units	762	752	**	514	704	697	857	848	**	1,033
100+ Units	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
All Sizes	699	694	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLE A7: APARTMENT RENTS

Average Rents by structure height ($)
Windsor CMA

Building Height	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 - 4 Storeys	632	631	471	468	590	593	708	709	813	779
5 - 9 Storeys	771	769	540	564	704	702	834	844	**	**
10+ Storeys	802	**	**	**	745	**	923	**	**	**
All heights	**699**	**694**	**494**	**488**	**650**	**650**	**776**	**776**	**963**	**903**

2004 RENTAL QUINTILES: VACANCY RATES AND AVERAGE RENTS

Privately initiated Apartments with 3 or more units
Windsor CMA

Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Bachelor	Vacancy rate	17.1	18.1	6.3	10.0	8.4	11
	Average rent	364	459	499	538	596	488
	Boundary	400	486	515	560		
1 Bedroom	Vacancy rate	14.7	11.0	9.1	6.8	4.8	8.2
	Average rent	505	609	656	721	793	650
	Boundary	575	630	675	750		
2 Bedroom	Vacancy rate	15.8	14	9.7	5.9	4.5	9.2
	Average rent	599	725	787	838	946	776
	Boundary	675	750	806	865		
3+ Bedroom	Vacancy rate	16.9	9.2	19.7	9.0	4	8.8
	Average rent	683	771	834	987	1311	903
	Boundary	700	800	850	1150		

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

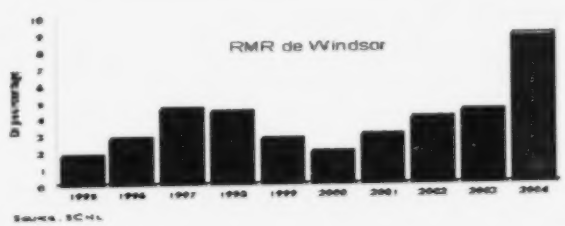
Les locataires avaient du choix cette année, le taux d'inoccupation des appartements locatifs ayant plus que doublé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Pour une quatrième année de suite, le taux d'inoccupation est monté. Il s'est fixé à 8,8 % en octobre dernier, alors qu'il s'élevait à 4,3 % au mois correspondant de 2003. C'est là le taux d'inoccupation le plus élevé au pays.

Plusieurs facteurs ont contribué à l'augmentation du nombre de logements vacants. En premier lieu, grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les frais de possession d'une habitation étaient comparables aux frais de location d'un logement, ce qui a encouragé l'accession à la propriété chez les locataires. Dans la RMR, les charges de remboursement hypothécaire (principal et intérêts) pour une propriété de prix moyen (160 000 $) vendue par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®), avec une mise de fonds de 25 %, s'établissaient à 807 $ en septembre, tandis que le loyer moyen d'un appartement de trois chambres s'élevait à 903 $. Les logements collectifs sont encore plus abordables, et les promoteurs font des campagnes énergiques en vue d'attirer les accédants à la propriété. Par conséquent, le nombre de logements locatifs vacants est passé de 635, en 2003, à 1 317, en 2004.

En deuxième lieu, les accédants ayant choisi d'acheter un logement collectif neuf ont dû habituellement compter jusqu'à deux ans avant de pouvoir y emménager. Durant les trois premiers trimestres de 2004, plus de 300 appartements et logements en rangée ont été achevés. Beaucoup de ménages avaient donc quitté leur logement locatif en octobre, mois où a été réalisée l'Enquête.

En troisième lieu, l'immigration dans la RMR de Windsor a été plus forte chez les 35 à 49 ans, groupe qui est traditionnellement constitué de propriétaires-occupants. Ces dernières années, l'immigration a atteint son plus haut niveau durant la période 2000-2002. Normalement, les nouveaux arrivants louent un logement, puis accèdent à la propriété

Le taux d'inoccupation est en hausse



Source : SCHL

Margot Stevenson, analyste de marché, SCHL, Analyse de marché, London
Tél. : (519) 873-2407 (ligne directe) * Téléc. : (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

Canada

ENQUÊTE ANNUELLE D'OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

1. Bond du taux d'inoccupation à Windsor
2. Résumé et prévisions
3. Taux de disponibilité
4. Taux d'inoccupation au Canada
5-7. Tableaux – Taux d'inoccupation et loyers des appartements
8. Méthode d'enquête

SCHL CMHC

deux ou trois ans plus tard. Ce groupe a exercé une forte influence sur le robuste marché des habitations pour propriétaires-occupants au cours des deux dernières années. L'emploi n'ayant pas progressé dans la RMR, l'immigration a diminué, ce qui a entraîné un repli de la demande sur le marché locatif.

Ascension des taux d'inoccupation dans la ville de Windsor

Le taux d'inoccupation a augmenté dans les quatre zones de la ville de Windsor, mais il a plus que doublé dans la zone 1, le centre, et la zone 4, l'ouest de la ville. La zone 1 affiche le taux le plus élevé, à savoir 10,8 %, beaucoup de ménages ayant délaissé le marché locatif pour aménager dans le logement collectif nouvellement achevé qu'ils avaient acheté. Cette zone est également celle où est situé le plus grand nombre d'appartements locatifs. Dans la zone 4, le taux d'inoccupation a été subi les conséquences du récent achèvement d'une résidence universitaire et de la transformation d'un certain nombre de maisons individuelles en logements pour étudiants.

Dans les grands immeubles, les taux étaient plus bas que dans les petits bâtiments, ce qui confirme l'importance que revêt la présence de gestionnaires sur place pour attirer et garder des locataires. Les taux les plus élevés étaient signalés dans les immeubles de 1 à 4 étages et dans les immeubles comptant de 3 à 5 logements.

Loyer des appartements dans la RMR de Windsor

La hausse considérable du taux d'inoccupation dans la RMR de Windsor a éliminé les pressions à la hausse exercées sur les loyers. Cette année, les taux d'inoccupation élevés se sont traduits par une absence d'augmentation des loyers des appartements de une chambre et de deux chambres et une diminution des loyers des studios et des logements de trois chambres. Pendant plusieurs années auparavant, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé plus rapidement à Windsor que sur des marchés comparables du sud-ouest ontarien. Par exemple, il est supérieur de 2,4 % à celui observé à London, où il s'est fixé à 758 $.

À Windsor, le pourcentage d'augmentation des loyers n'a même pas atteint le taux légal permis cette année en vertu des dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*. En raison de l'offre excédentaire et de la concurrence, les propriétaires-bailleurs n'ont pas réussi à faire assumer la hausse des coûts par les locataires. Ils cherchent à garder leurs locataires et offrent même des mesures incitatives comme un mois de loyer gratuit et l'abolition du dépôt de sécurité, qui correspond au loyer du dernier mois.

Les résultats par quintile indiquent que plus le loyer est élevé dans une catégorie d'appartements donnée, plus le taux d'inoccupation est bas, preuve les propriétaires-bailleurs qui maintiennent leurs logements en bon état réussissent à attirer et à garder des locataires.

Résumé et prévisions

La montée du taux d'inoccupation s'explique en grande partie par un repli de la demande de logements locatifs, elle-même attribuable au niveau relativement bas des frais de possession d'une habitation.

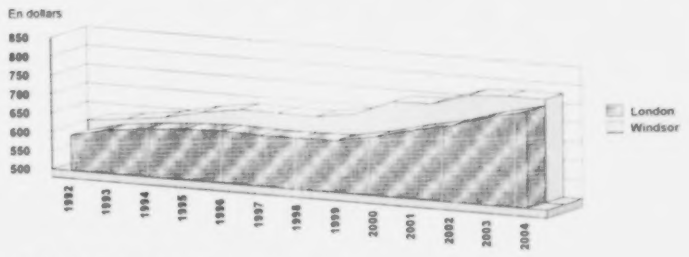
Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les locataires entrent sur le marché des habitations pour propriétaires-occupants à un rythme plus rapide que les nouveaux ménages n'entrent sur celui des logements locatifs.

En 2005, la création d'emplois favorisera la formation de ménages locataires et devrait entraîner une légère baisse du taux d'inoccupation des appartements, qui descendra à 6,5 %, après s'être établi à 8,8 % cette année.

Une hausse du prix des logements pour propriétaires-occupants, conjuguée à une faible majoration des taux hypothécaires, creusera l'écart entre les frais de possession d'une habitation et les frais de location.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait augmenter de moins de 1 % en 2005 pour atteindre 779 $. L'offre excédentaire et la concurrence que se livrent les propriétaires-bailleurs limiteront la progression des loyers.

Le loyer moyen plafonne à Windsor



Source : SCHL, loyer moyen des appartements de deux chambres

Les taux de disponibilité indiquent que l'accession à la propriété est toujours forte

Cette année, pour la première fois, la SCHL a réalisé une enquête pilote sur le taux de disponibilité des logements locatifs. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité des appartements de deux chambres s'est fixé à 10,5 %. Il était donc de 1,8 point de pourcentage supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé. Ce taux donne une idée un peu plus générale des tendances que suivra l'offre de logements vacants.

L'augmentation du taux d'inoccupation est en partie attribuable à l'accession à la propriété de beaucoup de ménages locataires, motivés par le rétrécissement de l'écart entre les frais de location et les frais de possession d'une habitation.

Les données sur la disponibilité montrent que l'accession à la propriété demeure forte. Elles indiquent aussi que beaucoup de locataires, profitant du grand nombre de logements inoccupés, cherchent un appartement qui répond mieux à leurs besoins. L'influence de ce facteur ressort tout particulièrement dans la catégorie des studios, où l'écart entre les deux taux est particulièrement grand. Il est toutefois possible que la taille de l'échantillon ait joué un rôle dans cette différence.

L'écart entre les deux taux est plus grand dans la zone ouest

C'est dans la zone 4 (ouest) située à proximité de l'université, que les taux d'inoccupation et taux de disponibilité des appartements de une chambre les plus hauts ont été signalés. Cette situation est en grande partie attribuable aux besoins ponctuels d'hébergement des étudiants et à l'offre supplémentaire de logements destinés à ce groupe, logements qui ne sont pas visés par notre enquête (résidences et logements locatifs non autonomes).

Dans la zone 1, le centre-ville, le taux des appartements de une chambre est également élevé, mais le taux de disponibilité le plus élevé, 13,2 %, est observé dans la catégorie des logements de deux chambres. Bon nombre de ménages qui avaient choisi de vivre dans cette zone centrale ont accédé à la propriété et ont acheté des logements collectifs nouvellement achevés, qu'ils ont jugé aussi abordables qu'un logement locatif.

Apartment Vacancy and Availability Rates by Zone and Bedroom Type
D'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs
RMR de Windsor

	2004							
Sous-marché	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate
Zone 1 - Centre	13.0	16.4	9.4	11.3	11.8	13.2	**	**
Zone 2 - Centre est	**	**	7.8	9.9	8.2	8.7	**	**
Zone 3 - Périphérie est	6.3	8.1	4.7	6.5	10.4	11.2	**	**
Zone 4 - Ouest	9.5	11.2	10.8	12.5	7.1	9.5	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	10.9	13.3	8.5	10.3	9.7	11	9.0	9
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	**	2.2	2.9	**	**
RMR de Windsor	**11.0**	**13.3**	**8.2**	**10.0**	**9.2**	**10.5**	**8.8**	**8.8**

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs

Les taux de disponibilité indiquent que l'accession à la propriété est toujours forte

Cette année, pour la première fois, la SCHL a réalisé une enquête pilote sur le taux de disponibilité des logements locatifs. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité des appartements de deux chambres s'est fixé à 10,5 %. Il était donc de 1,8 point de pourcentage supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé. Ce taux donne une idée un peu plus générale des tendances que suivra l'offre de logements vacants.

L'augmentation du taux d'inoccupation est en partie attribuable à l'accession à la propriété de beaucoup de ménages locataires, motivés par le rétrécissement de l'écart entre les frais de location et les frais de possession d'une habitation.

Les données sur la disponibilité montrent que l'accession à la propriété demeure forte. Elles indiquent aussi que beaucoup de locataires, profitant du grand nombre de logements inoccupés, cherchent un appartement qui répond mieux à leurs besoins. L'influence de ce facteur ressort tout particulièrement dans la catégorie des studios, où l'écart entre les deux taux est particulièrement grand. Il est toutefois possible que la taille de l'échantillon ait joué un rôle dans cette différence.

L'écart entre les deux taux est plus grand dans la zone ouest

C'est dans la zone 4 (ouest) située à proximité de l'université, que les taux d'inoccupation et taux de disponibilité des appartements de une chambre les plus hauts ont été signalés. Cette situation est en grande partie attribuable aux besoins ponctuels d'hébergement des étudiants et à l'offre supplémentaire de logements destinés à ce groupe, logements qui ne sont pas visés par notre enquête (résidences et logements locatifs non autonomes).

Dans la zone 1, le centre-ville, le taux des appartements de une chambre est également élevé, mais le taux de disponibilité le plus élevé, 13,2 %, est observé dans la catégorie des logements de deux chambres. Bon nombre de ménages qui avaient choisi de vivre dans cette zone centrale ont accédé à la propriété et ont acheté des logements collectifs nouvellement achevés, qu'ils ont jugé aussi abordables qu'un logement locatif.

Apartment Vacancy and Availability Rates by Zone and Bedroom Type
D'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	2004							
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate	Taux d'inocuppation	Availability Rate
Zone 1 - Centre	13.0	16.4	9.4	11.3	11.8	13.2	**	**
Zone 2 - Centre est	**	**	7.8	9.9	8.2	8.7	**	**
Zone 3 - Périphérie est	6.3	8.1	4.7	6.5	10.4	11.2	**	**
Zone 4 - Ouest	9.5	11.2	10.8	12.5	7.1	9.5	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	10.9	13.3	8.5	10.3	9.7	11	9.0	9
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	**	2.2	2.9	**	**
RMR de Windsor	11.0	13.3	8.2	10.0	9.2	10.5	8.8	8.8

Immeubles d'initiative privee comptant au moins trois appartements locatifs

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 $).

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces régions s'élevait à 3,9 %.

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs

2004 Ordre	Régions métropolitaines de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2003	2004
1	Victoria	1,1	0,6
2	Sherbrooke	0,7	0,9
3	Winnipeg	1,3	1,1
3	Québec	0,5	1,1
5	Trois-Rivières	1,5	1,2
6	Vancouver	2,0	1,3
7	Montréal	1,0	1,5
8	Gatineau	1,2	2,1
9	Kingston	1,9	2,4
10	St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
10	Grand Sudbury	3,6	2,6
12	Regina	2,1	2,7
13	Abbotsford	2,5	2,8
14	Halifax	2,3	2,9
15	St. John's	2,0	3,1
16	Oshawa	2,9	3,4
16	Hamilton	3,0	3,4
18	Kitchener	3,2	3,5
19	London	2,1	3,7
20	Ottawa	2,9	3,9
	AR* de Charlottetown	3,5	4,2
21	Toronto	3,8	4,3
22	Calgary	4,4	4,3
23	Thunder Bay	3,3	5,0
24	Edmonton	3,4	5,3
24	Saguenay	5,2	5,3
26	Saint John	5,2	5,8
27	Saskatoon	4,5	6,3
28	Windsor	4,3	8,8
	Canada	2,2	2,7

*Agglomération de recensement (AR)

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Taux d'inoccupation (%) selon la zone RMR de Windsor										
Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	4,7	10,8	7,5	13,0	3,7	9,4	5,5	11,8	**	**
Zone 2 - Centre est	4,5	8,2	**	**	4,8	7,8	4,1	8,2	**	**
Zone 3 - Périphérie est	4,6	7,3	1,1	6,3	3,5	4,7	6,8	10,4	**	**
Zone 4 - Ouest	3,4	9,1	2,7	9,5	2,9	10,8	3,2	7,1	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	4,3	9,1	4,8	10,9	3,6	8,5	5,1	9,7	6,0	9,0
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	2,8	2,3	**	**	**	**	**	2,2	**	**
RMR de Windsor	**4,3**	**8,8**	**4,9**	**11,0**	**3,5**	**8,2**	**4,9**	**9,2**	**6,0**	**8,8**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)

** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

TABLEAU 2 : UNIVERS DES APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Nombre de logements dans l'univers et d'appartements vacants selon la zone RMR de Windsor										
Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 - Centre	557	5,138	68	522	260	2,767	201	1,705	**	**
Zone 2 - Centre est	167	2,049	**	**	78	1,002	71	866	**	**
Zone 3 - Périphérie est	257	3,522	22	346	77	1,621	155	1,491	**	**
Zone 4 - Ouest	310	3,404	20	210	196	1,817	91	1,273	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	1,291	14,113	126	1,158	611	7,207	517	5,336	37	412
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	12	533	**	**	**	*	7	321	**	**
RMR de Windsor	**1,317**	**14,951**	**128**	**1,165**	**620**	**7,567**	**531**	**5,774**	**39**	**445**

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Taux d'inoccupation (%) selon la zone
RMR de Windsor

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	4,7	10,8	7,5	13,0	3,7	9,4	5,5	11,8	**	**
Zone 2 - Centre est	4,5	8,2	**	**	4,8	7,8	4,1	8,2	**	**
Zone 3 - Périphérie est	4,6	7,3	1,1	6,3	3,5	4,7	6,8	10,4	**	**
Zone 4 - Ouest	3,4	9,1	2,7	9,5	2,9	10,8	3,2	7,1	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	4,3	9,1	4,8	10,9	3,6	8,5	5,1	9,7	6,0	9,0
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	2,8	2,3	**	**	**	**	**	2,2	**	**
RMR de Windsor	**4,3**	**8,8**	**4,9**	**11,0**	**3,5**	**8,2**	**4,9**	**9,2**	**6,0**	**8,8**

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)

** Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

TABLEAU 2 : UNIVERS DES APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Nombre de logements dans l'univers et d'appartements vacants selon la zone
RMR de Windsor

Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 - Centre	557	5,138	68	522	260	2,767	201	1,705	**	**
Zone 2 - Centre est	167	2,049	**	**	78	1,002	71	866	**	**
Zone 3 - Périphérie est	257	3,522	22	346	77	1,621	155	1,491	**	**
Zone 4 - Ouest	310	3,404	20	210	196	1,817	91	1,273	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	1,291	14,113	126	1,158	611	7,207	517	5,336	37	412
Zone 5	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	12	533	**	**	**	**	7	321	**	**
RMR de Windsor	**1,317**	**14,951**	**128**	**1,165**	**620**	**7,567**	**531**	**5,774**	**39**	**445**

TABLEAU 3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
dans l'immeuble	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	7,5	7,4	13,7	**	**	4,7	11,3	8,7	14,9	**	15,6
De 6 à 19 logements	4,5	5,0	10,9	8,5	16,4	5,5	12,0	3,2	8,6	**	**
De 20 à 49 logements	3,2	3,6	8,1	3,9	8,2	3,5	9,4	3,8	6,3	**	**
De 50 à 99 logements	2,6	2,6	4,9	**	9,3	1,4	3,6	3,7	6,2	**	5,4
100 logements et plus	3,3	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	3,9	4,3	8,8	4,9	11,0	3,5	8,2	4,9	9,2	6,0	8,8

TABLEAU A4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre d'étages	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	5,5	6,1	11,5	6,6	13,4	5,0	10,9	7,0	11,6	9,9	11,7
De 5 à 9 étages	1,6	1,6	4,8	2,5	4,6	1,4	4,6	2,0	5,4	**	**
10 étages et +	2,9	2,6	**	**	**	2,5	**	3,3	**	**	**
Tous les log.	3,9	4,3	8,8	4,9	11,0	3,5	8,2	4,9	9,2	6,0	8,8

TABLEAU A5 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le sous-marché et le nombre de chambres
RMR de Windsor

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
Sous-marché locatif	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	450	433	634	640	773	776	**	**
Zone 2 - Centre est	**	**	654	622	777	783	**	**
Zone 3 - Périphérie est	537	534	683	682	794	778	**	**
Zone 4 - Ouest	514	526	645	650	775	776	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	494	488	651	649	779	778	968	913
Zone 5 - Canton d'Amherstb	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Windsor	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLEAU A6 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	604	613	**	**	515	524	634	642	**	845
De 6 à 19 logements	634	636	449	483	585	592	723	724	**	**
De 20 à 49 logements	695	676	498	495	651	641	808	780	**	**
De 50 à 99 logements	762	752	**	514	704	697	857	848	**	1 033
100 logements et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	699	694	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLEAU A7 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre d'étages	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	632	631	471	468	590	593	708	709	813	779
De 5 à 9 étages	771	769	540	564	704	702	834	844	**	**
10 étages et +	802	**	**	**	745	**	923	**	**	**
Tous les log.	699	694	494	488	650	650	776	776	963	903

QUITILES 2004 - TAUX D INOCCUPATION ET LOYERS MOYENS

Immeubles d'initiative privée au moins trois appartmements offerts en location
RMR de Windsor

Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Studios	Taux d'innocupation	17.1	18.1	6.3	10.0	8.4	11
	Loyer moyen	364	459	499	538	596	488
	Boundary	400	486	515	560		
Une chambre	Taux d'innocupation	14.7	11.0	9.1	6.8	4.8	8.2
	Loyer moyen	505	609	656	721	793	650
	Boundary	575	630	675	750		
Deux chambres	Taux d'innocupation	15.8	14	9.7	5.9	4.5	9.2
	Loyer moyen	599	725	787	838	946	776
	Boundary	675	750	806	865		
Trois chambres et	Taux d'innocupation	16.9	9.2	19.7	9.0	4	8.8
	Loyer moyen	683	771	834	987	1311	903
	Boundary	700	800	850	1150		

TABLEAU 3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	7,5	7,4	13,7	**	**	4,7	11,3	8,7	14,9	**	15,6
De 6 à 19 logements	4,5	5,0	10,9	8,5	16,4	5,5	12,0	3,2	8,6	**	**
De 20 à 49 logements	3,2	3,6	8,1	3,9	8,2	3,5	9,4	3,8	6,3	**	**
De 50 à 99 logements	2,6	2,6	4,9	**	9,3	1,4	3,6	3,7	6,2	**	5,4
100 logements et plus	3,3	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	3,9	4,3	8,8	4,9	11,0	3,5	8,2	4,9	9,2	6,0	8,8

TABLEAU A4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre d'étages	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	5,5	6,1	11,5	6,6	13,4	5,0	10,9	7,0	11,6	9,9	11,7
De 5 à 9 étages	1,6	1,6	4,8	2,5	4,6	1,4	4,6	2,0	5,4	**	**
10 étages et +	2,9	2,6	**	**	**	2,5	**	3,3	**	**	**
Tous les log.	3,9	4,3	8,8	4,9	11,0	3,5	8,2	4,9	9,2	6,0	8,8

TABLEAU A5 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le sous-marché et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre	450	433	634	640	773	776	**	**
Zone 2 - Centre est	**	**	654	622	777	783	**	**
Zone 3 - Périphérie est	537	534	683	682	794	778	**	**
Zone 4 - Ouest	514	526	645	650	775	776	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	494	488	651	649	779	778	968	913
Zone 5 - Canton d'Amherstb	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Windsor	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLEAU A6 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
dans l'immeuble	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	604	613	**	**	515	524	634	642	**	845
De 6 à 19 logements	634	636	449	483	585	592	723	724	**	**
De 20 à 49 logements	695	676	498	495	651	641	808	780	**	**
De 50 à 99 logements	762	752	**	514	704	697	857	848	**	1 033
100 logements et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	699	694	494	488	650	650	776	776	963	903

TABLEAU A7 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre d'étages	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	632	631	471	468	590	593	708	709	813	779
De 5 à 9 étages	771	769	540	564	704	702	834	844	**	**
10 étages et +	802	**	**	**	745	**	923	**	**	**
Tous les log.	699	694	494	488	650	650	776	776	963	903

QUITILES 2004 - TAUX D INOCCUPATION ET LOYERS MOYENS

Immeubles d'initiative privée au moins trois appartmements offerts en location
RMR de Windsor

Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Studios	Taux d'innocupation	17.1	18.1	6.3	10.0	8.4	11
	Loyer moyen	364	459	499	538	596	488
	Boundary	400	486	515	560		
Une chambre	Taux d'innocupation	14.7	11.0	9.1	6.8	4.8	8.2
	Loyer moyen	505	609	656	721	793	650
	Boundary	575	630	675	750		
Deux chambres	Taux d'innocupation	15.8	14	9.7	5.9	4.5	9.2
	Loyer moyen	599	725	787	838	946	776
	Boundary	675	750	806	865		
Trois chambres et	Taux d'innocupation	16.9	9.2	19.7	9.0	4	8.8
	Loyer moyen	683	771	834	987	1311	903
	Boundary	700	800	850	1150		

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.